

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN
FUENCIONAMIENTO DE UNA INDUSTRIA AGROALIMENTARIA LÁCTEA (FÁBRICA
DE QUESOS) EN EL POLÍGONO 2 PARCELA 21 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE
CUEVAS DEL BECERRO (MÁLAGA)**

SITUACIÓN:

PARAJE "VENTAS"

POLIGONO 2 PARCELA 21

T.M. CUEVAS DEL BECERRO



PROMOTORA:

ROSARIO ORTEGA MORA

INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA:

JUAN CRUCES FERNÁNDEZ

COLEGIADO 428



SÁNCHEZ & CRUCES

Colegio Oficial Ingenieros Técnicos Agrícolas de Málaga	
Gabinete Técnico Agrícola	
Nº.Colegiado: 428	
Nombre: D. Juan Cruces Fernandez	
Visado Número	Fecha Visado
343/17	24/7/2017
VISADO ELECTRÓNICO	

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.

PROYECTO DE ACTUACIÓN, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

JUAN CRUCES FERNÁNDEZ, Ingeniero Técnico Agrícola colegiado nº 428 del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Málaga, realiza el presente **Proyecto de Actuación**, por expreso encargo de Doña. Rosario Ortega Mora, con DNI [REDACTED] municipio de Cuevas del Becerro (Málaga).

Se proyectan las instalaciones que aquí se describen como una necesidad para el desarrollo su actividad profesional.

Se pretende construir una nave para puesta en funcionamiento de una industria agroalimentaria láctea para fabricación de quesos artesanos.

Las nuevas instalaciones se ubican en el término municipal de Cuevas del Becerro (Málaga) en el polígono 2 parcela 21, dentro del paraje conocido como "Ventas".

Las construcciones que se pretenden realizar se atenderán a lo establecido al **Planeamiento Municipal**, así como a lo establecido a la **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía**.

El terreno sobre el que se pretende realizar la construcción está calificado como suelo agrícola no urbanizable, por el que el promotor pretende dar respuesta y cumplimiento a lo establecido en los **artículos 42 y 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía**.

Artículo 42. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

1.- Son actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

La actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación de este suelo de infraestructuras,





servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos...

2.-.....

3.- Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso de la perceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Artículo 52. Régimen del suelo no urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B.a, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B.Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- a.El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.*
- b.La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.*
- c.La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.*
- d.Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*
- e.La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.*

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.





C. Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación, las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el 10 % del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.



6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. Reglamentariamente se precisarán las condiciones de ordenación de los diferentes actos de realización de segregaciones, obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y se definirán los requisitos documentales de los correspondientes proyectos para su autorización.

Se puede considerar pues, que la construcción de la industria agroalimentaria se enmarca dentro del artículo 42 de la Ley 7/2002, que al estar en suelo no urbanizable, es actividad que tendrá actuación de Interés Público.

Según lo expuesto anteriormente, se aprueba Plan Especial o Proyecto de Actuación para la obtención de la preceptiva licencia urbanística. En el punto 4) del artículo 42, aparecen las actividades sujetas a la aprobación del Plan Especial, los restantes supuestos procederán a la formulación de un Proyecto de Actuación.

El caso que nos ocupa de **Puesta en marcha de Industria Agroalimentaria Láctea de fabricación de quesos**, procederá a la formulación de un **Proyecto de Actuación**.



1. ANTECEDENTES:

A petición de Doña ROSARIO ORTEGA MORA con [REDACTED], el técnico que suscribe D. Juan Cruces Fernández, Ingeniero Técnico Agrícola colegiado nº 428, en representación de SANCHEZ CRUCES S.C.P, con [REDACTED] se realiza el presente Proyecto de Actuación para la construcción y puesta en marcha de una industria agroalimentaria láctea para fabricación de quesos.

2. OBJETO:

El objeto del trabajo es la redacción de la documentación necesaria para la construcción de una nave para puesta en marcha de una fábrica de quesos artesanos, en el término municipal de Cuevas del Becerro.

Para la legalización de la obra a realizar se solicita:

1. **Licencia de obras**, ante el Ayuntamiento de Cuevas del Becerro, una vez aprobado los proyectos de actuación y ejecución, en el cual se proyectan, describen y valoran las nuevas obras a realizar.
2. **Licencia de apertura** de las nuevas instalaciones a realizar, por parte del Ayuntamiento de Cuevas del Becerro.
3. **Calificación Ambiental Favorable** de las nuevas instalaciones, por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cuevas del Becerro.
4. **Tramitación de las Autorizaciones de Uso necesarias, del Proyecto de Actuación y Declaración De Utilidad Pública e Interés Social**, si procede, por parte del Ayuntamiento de Cuevas del Becerro, ante los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, para la adecuación de las instalaciones a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

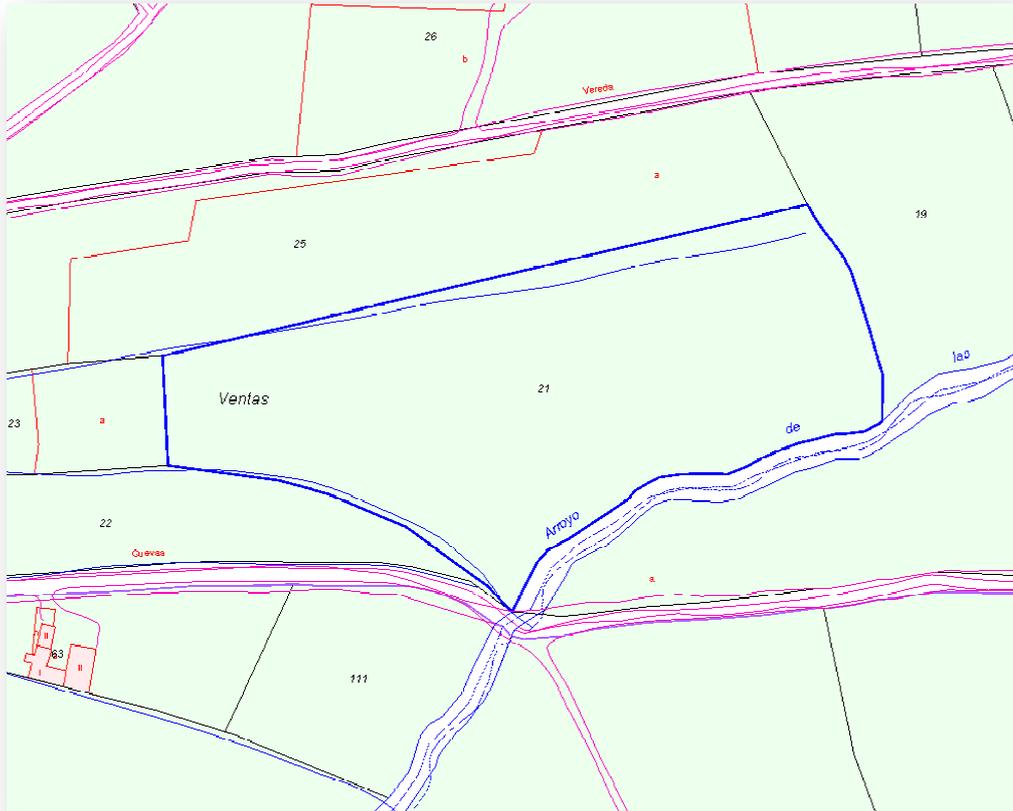
2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA:

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS:

Se llevará a cabo en el terreno situado en el polígono 2 parcela 21 con referencia catastral 29048A002000210000MR, ubicada en el término municipal de Cuevas del Becerro (Málaga) situado a pie de la Cañada Real de Cuevas del Becerro a Serrato, con una superficie de 14.779m2 (según datos Catastrales).

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.





La parcela se encuentra situada a una distancia aprox. de 400mts. de la población, y colindante con otras parcelas rústicas de uso agrario.

Las edificaciones más cercanas son dos viviendas conjuntas situadas a 70 mts en el suroeste de la parcela. Otra vivienda al oeste distante a 135 mts. Al norte existe una nave agrícola separada 85 mts y al este otras naves agrícolas a 185 mts de nuestra parcela.

A la parcela se accede en la actualidad desde el acceso situado al sur desde la Cañada Real de Cuevas del Becerro a Serrato.

Los linderos de la misma son al sur, las fincas nº 22 y 20, separada además de la nº 20 por el arroyo de las Madrigueras. Al oeste la finca nº 23, al norte la nº 25 y al este la nº 19 del polígono nº 2.

La topografía de la parcela es plana con ligera inclinación hacia el noroeste y la totalidad de la finca se encuentra poblada de olivos.

Visado electrónico nº 343/17 de fecha 24/7/2017. COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRICOLAS DE MALAGA Colegiado nº 428 D. Juan Cruces Fernandez



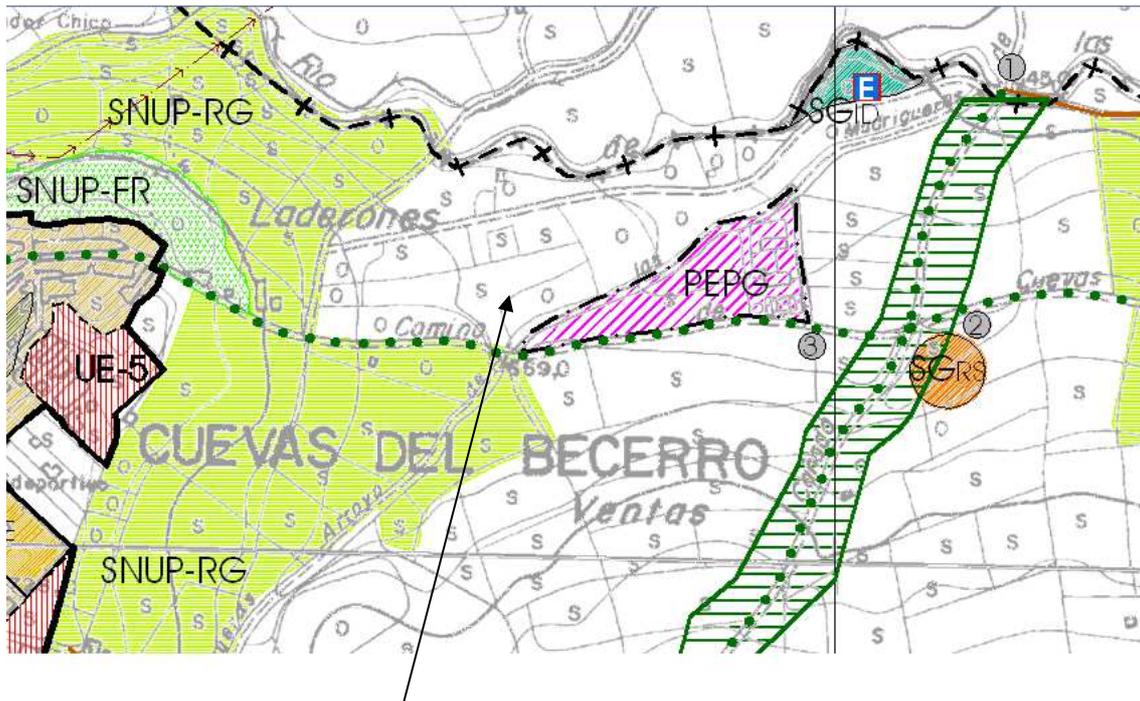


2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS:

En la actualidad podemos encontrar en la totalidad de la parcela una plantación de olivos y no existen edificaciones en la misma.

Nuestra parcela se encuentra cercada con un vallado de malla electro soldada de simple torsión y todas las lindes están limitadas por otras fincas, excepto en el sureste que linda con el arroyo de las Madrigueras

Las fincas colindantes se encuentran en la actualidad con olivos, excepto la finca del sureste, que se presenta cultivada de trigo.



Situación

CLASIFICACION DEL SUELO		
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	U
	NO CONSOLIDADO	UE
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	UR
SUELO NO URBANIZABLE SNU	ESPECIALMENTE PROTEGIDO	P
	NATURAL O RURAL	NR
PLAN ESPECIAL POLIGONO GANADERO		PEPG

2.3. CARACTERISTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

La actividad objeto del presente proyecto de actuación es la de industria agroalimentaria láctea, concretamente para la fabricación de quesos artesanos, consistiendo la misma en:

1. Recepción de la leche
2. Almacenamiento en frio
3. Pasteurización
4. Cuajado de la leche
5. Corte de la cuajada y desuerado
6. Moldeado
7. Prensado
8. Salado
9. Maduración
10. Envasado y venta

El personal encuadrado en la actividad será:

- 1 Encargado.

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.





2 Operarios.

1 Ayudante.

2 Limpiadoras.

Se contratarán un total de 6 PUESTOS DE TRABAJO lo que supondrá para la zona y concretamente para la localidad de Cuevas del Becerro una fuente generadora de empleo.

La fábrica, en principio, empezará con una producción aproximada a los 1000 kg de leche diaria, lo que supondrá unos 22000 kg de leche mensuales.

2.4. CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES:

El complejo constará de un edificio de una sola planta en el que se desarrollará el siguiente programa:

Aseos, comedor, despacho, tienda, almacén de materias primas, pedidos, cámara de pedidos, cámara de semi curados, cámara de fresco, almacén de salmuera, recepción de tanques, caldera y zona de fabricación.

2.4.1. El exterior del edificio se acondicionará con varias plazas de aparcamiento y zonas verdes ajardinadas.

2.4.2. Se construirá un edificio de una sola planta, de 234 m2.diseñado para realizar específicamente la actividad antes reseñada,prestando especial interés a la accesibilidad y confort de los trabajadores y usuarios, conacceso independiente para usuarios y clientes.

2.4.3. El acceso se hace desde el camino existente de Cuevas del Becerro a Serrato, lo quepermitirá el acceso y la salida desde y para cualquier dirección sin causarproblemas de tráfico.

2.4.4. El terreno que es franco arcilloso posee especial valor agrícola, ambiental y paisajístico, cualidades que se respetarán en la construcción del edificio. La propia actividad que aquí se desarrolla evita la posibilidad de formación de núcleo de población.

2.4.5. SUMINISTRO ENERGÍA ELECTRICA:

En la actividad a desarrollar se prevé una demanda de energía eléctrica de 8.063 w, con el siguiente desglose:

1. Recepción de la leche 750 w
2. Almacenamiento en frio 4.000 w
3. Pasteurización 750 w
4. Cuajado de la leche 750 w
5. Corte de la cuajada y desuerado 750 w
6. Moldeado 750 w
7. Prensado 750 w
8. Salado 750 w
9. Maduración 750 w
10. Envasado y venta 750 w

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.





Potencia total = $10.750 \times 0,75$ (coeficiente de simultaneidad)=8.063 w.

El suministro de energía se realizará a partir de un Centro de Transformación Intemperie, existente en las inmediaciones de la parcela, propiedad de la Cía. Distribuidora de la zona (ENDESA), desde el cual se conducirá por vía aérea hasta la parcela en baja tensión. Actualmente se encuentra en trámite el proceso del suministro eléctrico con la compañía eléctrica.

La acometida, se instalará en montaje subterráneo, realizándose de acuerdo con lo indicado en la ITC-BT-07, teniendo en cuenta las separaciones mínimas indicadas en los cruces y paralelismos con otras canalizaciones de agua, gas, líneas de telecomunicación y con otros conductores de energía eléctrica.

2.4.6. SUMINISTRO DE AGUA:

El edificio se dotará de agua limpia sanitaria que se estima en 0.98 m³/día de media, menor que 10 m³/día por lo que NO es de aplicación el REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (Artículo 3. Ámbito de aplicación).

Cálculo estimado de consumo de agua limpia:

en cuanto a los caudales atribuidos a cada tipo de aparato instalado, según especifica la Tabla 2.1 de la Sección HS4 Suministro de agua del DB HS el caudal instalado será:

Lavabo0'10 l/s. x 4 = 0'40 l/s.

Inodoro0'10 l/s. x 1 = 0'10 l/s.

Ducha0'20 l/s. x 1 = 0'20 l/s.

Tomas de agua0'10 l/s. x 2 = 0'20 l/s.

0.90 l/s.

Según la Normas Básicas en su apartado 1.3, referente a la clasificación de la nave, debido al caudal instalado de 1'60 l/s, se clasifica como Suministro tipo B.

Para el dimensionamiento de la instalación se partirá de una presión de 5Kp/cm². El contador se colocará en el límite de la parcela y será de una sección nominal de 13mm.

Las tuberías de distribución en el interior serán de cobre y se montarán por las paredes junto al techo o a media altura, con alimentación de los aparatos siempre por arriba. En todo caso, entre la alimentación y el nivel máximo de los aparatos, siempre existirá como mínimo una distancia de 20mm. En ningún punto la velocidad del agua será superior a 1,5 m/s. Los pasos a través de los elementos estructurales, se realizarán mediante pasatubos y materiales aislantes a los ruidos y vibraciones.

Las tuberías de agua fría y caliente se montarán en disposición superficial, no quedando en contacto directo con los materiales de obra.

Las tuberías de agua fría se embutirán en tubos corrugados en los pasos a través de los elementos de la construcción y las de agua caliente en coquillas aislantes de características





adecuadas, dejando huecos suficientes rellenos de dicho material en los extremos de los tubos de forma que puedan ser absorbidas las dilataciones por efecto del calor. En caso de discurrir paralelas las tuberías de agua caliente y fría, las de caliente se montarán siempre por encima, con una separación mínima de 40mm.

Se colocaran llaves de corte para independizar cada uno de los recintos húmedos y aparatos dotados de grifería mezcladora. Los ramales de los aparatos serán cromados flexibles.2.4.7.

2.4.7. SANEAMIENTO:

La instalación proyectada se realizará subterránea, por debajo de la solería de la nave.

Todos los conductos se dispondrán en P.V.C., tendrán el diámetro necesario para cumplir su función perfectamente y con pendiente mínima del 2%.

Las uniones entre tuberías se efectuarán empleando las piezas especiales, disolventes y pegamentos recomendados por el fabricante.

Los diámetros a emplear para los distintos elementos serán los siguientes:

- Colector general.....200mm.
- Conexión con red exterior.....200mm.
- Colector servicios.....160mm.
- Inodoros.....110mm.
- Plato ducha.....35x40mm.
- Lavabo.....30x35mm.

2.4.8. RESIDUOS SÓLIDOS.

La propia dinámica del tipo de establecimiento que nos ocupa conlleva la generación de residuos sólidos urbanos de carácter únicamente orgánicos.

Las medidas irán encaminadas a la dotación de contenedores apropiados para la recogida selectiva de los residuos. Se dispondrán contenedores individuales para recogida de papel-cartón, envases de plásticos, así como para materias orgánicas.

Se dispondrán contenedores para cada tipo de residuos de capacidad para1100 litros cada uno fabricados en polietileno alta densidad resistentes a golpes y la corrosión, con tapas dotadas de juntas de goma, siendo estanco al agua einodoro.

Para su correcta manipulación, tratamiento y recogida se especifican acontinuación medidas a tener en cuenta por parte de los operarios relativas a ladesinfección, control, limpieza y manipulación de decomisos:

* La evacuación de residuos y de comisos se realizará por medio de depósitos estancos,de superficies interiores lisas, con ángulos redondeados y contruidos con material esterilizado, anticorrosivo y de fácil limpieza y desinfección.

* Todos los recipientes receptores de residuos tendrán cierre hermético.

* Los decomisos y residuos se evacuarán de las áreas de trabajo con la mayor rapidez, siendo en todo caso diaria.





La posterior recogida en camiones contenedores y final vertido en vertedero controlado es potestad de los Servicios Municipales de recogida de basuras, según se establece en el Art1 10 del Reglamento de Residuos de la C.A.A.

2.4.9. PREVENCIÓN MEDIOAMBIENTAL

De acuerdo con el Art 41 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Reglamento de Calificación Ambiental, todas las actividades tanto públicas como privadas englobadas en el Anexo I de dicha Ley deberán estar sometidas al trámite de Calificación Ambiental. La actividad que nos ocupa aparece en la categoría 10.5 Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales, en donde aparece en la categoría 10.3 Instalaciones para el tratamiento y transformación de las siguientes materias primas, con destino a la fabricación de productos alimenticios:

c) Leche: cuando la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas/día (valor medio anual).

Por tanto será precisa la calificación ambiental de la instalación.

2.4.10. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS:

La licencia Municipal de obras se solicitará en el plazo reglamentario a partir de la aprobación de este PROYECTO DE ACTUACIÓN.

La obra se ejecutará en UNA FASE y se comenzará en el plazo de un mes a partir de la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Obras, estimando en OCHO MESES la ejecución de la misma.

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN:

Andalucía ocupa el primer lugar en censo y producción de leche de caprino a nivel nacional, y a su vez Málaga es la mayor provincia productora de nuestra comunidad autónoma. A nivel europeo, España ocupa el segundo puesto del censo, por detrás de Grecia.

Andalucía posee una gran capacidad productiva de leche de cabra. Nuestra región cuenta con excelentes razas caprinas autóctonas de aptitud lechera, entre las que cabe destacar las Payoya, Malagueña, Murciano-Granadina y Florida. Las razas ovinas autóctonas andaluzas de aptitud láctea, cuentan con un censo mucho menor, aunque no por ello resultan de menor consideración. Son de destacar la Merina de Grazalema y Merina.

Esta variabilidad de razas andaluzas supone un gran patrimonio genético. Se trata de animales muy adaptados al medio rural, encuadrados en un sistema productivo extensivo o semiextensivo. Desempeñan un importante papel medioambiental, ya que contribuyen al mantenimiento de los paisajes, así como a la prevención de incendios. Cabe destacar el fuerte vínculo al territorio de las especies ovinas y caprinas en Andalucía, su contribución a la fijación de las poblaciones al medio, sobre todo en las regiones más desfavorecidas, ya que se trata de animales capaces de explotar zonas difícilmente aprovechables para otros fines. El ganado ovino y caprino requiere menos infraestructuras para su manejo, y permite sistemas de explotación flexibles, debido a su gran capacidad de adaptación, ya que son capaces de aprovechar una gran variabilidad de recursos vegetales. Los productos obtenidos a partir del ganado ovino y caprino, tanto la carne, como la leche y sus derivados, son de gran calidad, tanto desde el punto de vista nutritivo como organoléptico.

La especie caprina supone una gran importancia en la comunidad andaluza, así como en la provincia de Málaga. Presenta una de las opciones de expansión y desarrollo más

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.





prometedoras del ámbito ganadero. Su capacidad ramoneadora hace que este animal pueda ser explotado en zonas poco favorecidas, de difícil orografía, con vegetación de escaso valor nutritivo, así como en climas extremos. Los programas de mejora, llevados a cabo por las asociaciones de criadores de las diferentes razas en los últimos años, han tenido como resultado que hoy en día contemos con animales de gran productividad, elevada prolificidad y fertilidad, a partir de los cuales se obtienen productos de gran calidad.

Andalucía cuenta con una importante tradición quesera. El patrimonio quesero andaluz se compone de excelentes quesos artesanos. La elevada calidad y variedad de los mismos viene dada por la gran diversidad orográfica y climática de la región, las numerosas recetas artesanales, así como los sistemas de explotación extensivos y semiextensivos, en los que las razas de ganado autóctonas aprovechan recursos naturales. Los quesos andaluces tienen su origen en una leche de elevada calidad. La transformación de esta materia prima da lugar a productos de excelentes cualidades organolépticas, con gran riqueza de matices y aromas, así como interesantes características nutritivas. Hoy en día, las recetas tradicionales se han combinado con los avances tecnológicos, sin olvidar el obligado cumplimiento de los requisitos higiénicos-sanitarios que la actual legislación exige.

Las queserías artesanales andaluzas desempeñan un importante papel en el sostenimiento de la población en el medio rural, el desarrollo económico de sus poblaciones, así como al mantenimiento del patrimonio cultural y gastronómico.

3.2. VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA

La inversión estimada para este proyecto es de 81.500 euros (Ver tabla Balance de Situación Inicial). Hemos considerado por un lado una financiación con fondos propios del promotor, y por otro lado a través de dos tipos de préstamos. Nos referimos a un préstamo a devolver en 10 años, así como un “Préstamo Anticipo Subvención”. Estimamos la concesión de una subvención, cuyo importe recibiremos el segundo año. En el “Préstamo Anticipo Subvención” los dos primeros años se pagan intereses, y en la última mensualidad se reembolsará el capital, coincidiendo con la concesión de la subvención.

Del total de la inversión necesaria, un 24 % son fondos propios (16.500 + 3.000 euros) y un 76% (62.000 euros) corresponde a los préstamos. Si bien el endeudamiento es muy alto, hay que tener en cuenta que el segundo año recibiremos una subvención, lo que supondrá la cancelación de uno de los préstamos, disminuyendo así el nivel de endeudamiento.

Las características del préstamo a 10 años son:

PRÉSTAMO

Capital Inicial 30.000 €

Nº de años 10

Nº pagos al año 12 meses

Mensualidades constantes 299.76

Tipo interés nominal 3,66

Comisión de apertura 1% 300 €

Comisión de estudio 0,50% 150,00 €

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.





Las características del Préstamo Anticipo Subvención son:

PRÉSTAMO ANTICIPO SUBVENCIÓN

Capital 32000

Nº de años 2

Nº pagos al año 12 meses

Mensualidades Intereses

Última mensualidad 32,000+ 85,33

Tipo interés nominal 3,2

Comisión de apertura 1% 320 €

Comisión de estudio 0,50% 160 €

Préstamo anticipo subvención. En la última mensualidad se reembolsará el capital, coincidiendo con la concesión de la subvención.

3.3. NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

La necesidad de implantar la quesería en este terreno es el mero echo de poseer la propiedad del mismo por parte de la promotora lo cual influye en la viabilidad económica del proyecto ya que es un gasto asimilado y no requiera partida en la financiación.

La distancia que separa la finca de la población asegura que no exista contaminación acústica dentro del casco urbano, así como higiene. Destacar sobre todo que el uso industrial no se permite dentro del suelo urbano según el PGOU de Cuevas del Becerro.

El aislamiento, situación y las dimensiones de la finca hacen viable y cómodo el desarrollo de la actividad.

3.4. COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

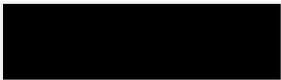
La finca se clasifica como SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL

La presente modificación puntual del PGOU Adaptación parcial de las NNSS de Cuevas del Becerro a la LOUA pretende incorporar en el ámbito que se refleja la posibilidad de implantar la dotación de esta quesería, conservando en todo momento las características ambientales y paisajísticas del entorno. Por ello se actuará según el Artículo 274 de dicha norma, cuyas condiciones para **construcciones de utilidad pública**, son las siguientes:

- a) Los accesos a la parcela se realizarán directos desde el camino existente.
- b) Tendrá fácil acceso al núcleo urbano.
- c) Dispondrá de las infraestructuras y dotaciones necesarias, como abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro eléctrico, aparcamientos, telecomunicaciones, etc.
- d) Parcela de 14779 m² y diámetro de círculo inscribible de más de 50 metros.
- e) Distancia a linderos: 15 m. a cada lindero lateral, trasero, y frontal. En todo caso se estará a lo establecido por la legislación que le sea de aplicación debido a la idiosincrasia de la parcela en la que se lleve a cabo esta actuación.
- f) Altura: una planta sobre rasante, teniendo ésta 5,23 metros de altura máxima.

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.





g) Tamaño de la edificación: la necesaria para la explotación debidamente justificada, es de 234,36 m².

h) Ocupación máxima de la parcela: 1,58%

i) Ubicación de la edificación: Dentro del polígono resultante de la aplicación de la distancia a linderos, quedando expresamente prohibida cualquier tipo de ocupación temporal o permanente fuera de dicho polígono. Distancia al núcleo urbano de 390 metros.

j) La licencia de obra tendrá la tramitación de los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD:

Que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable, en resumen son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

d) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

E) Si a la hora de la realización de los movimientos de tierra proyectados, de la apertura de cimientos ó de cualquier otro movimiento que fuese necesario, se detectara el hallazgo de restos arqueológicos, se comunicará tal incidencia tanto al Ayuntamiento, como a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, tal y como se establece en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

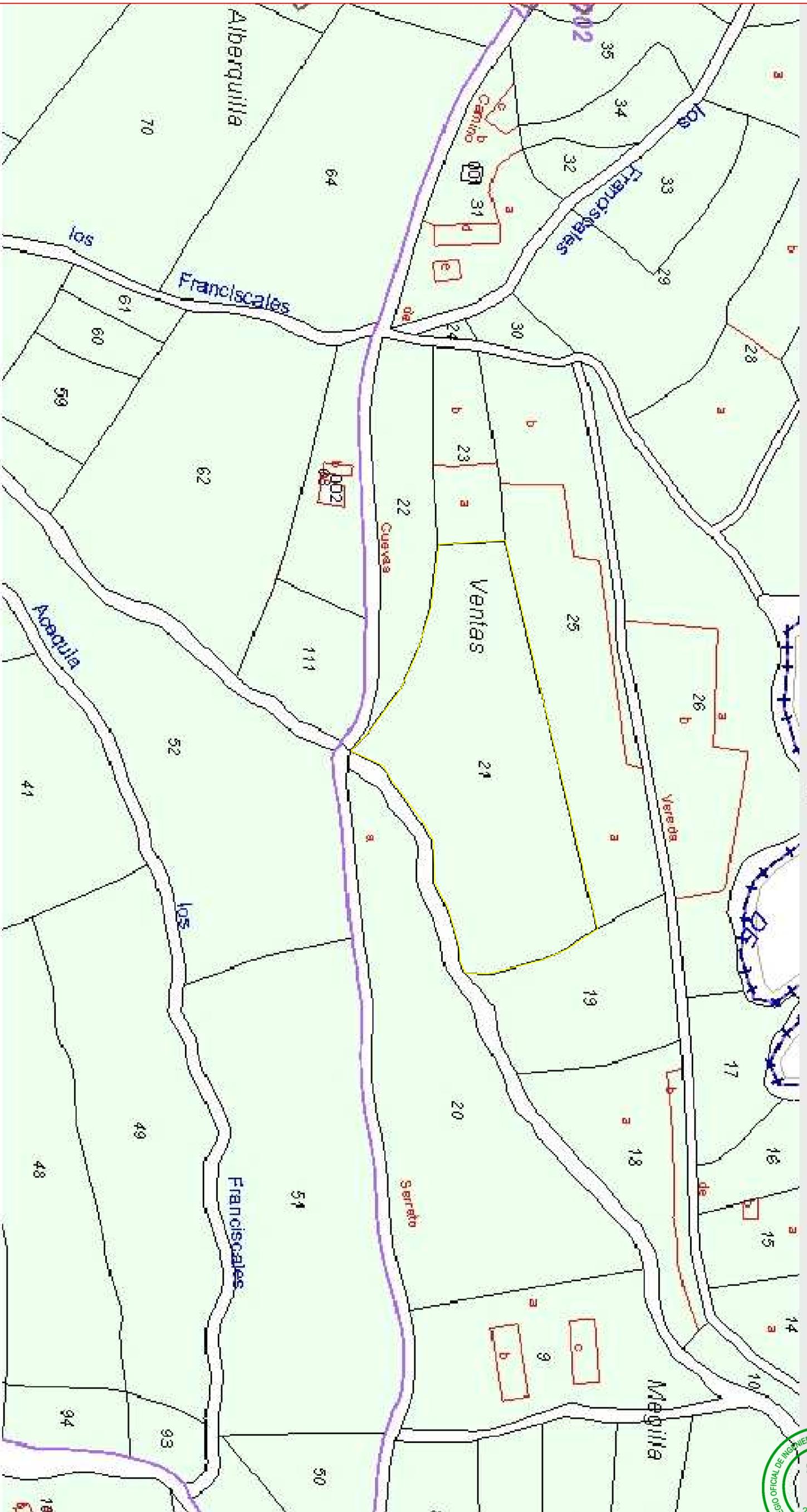
5. PRESUPUESTO APROXIMADO:

El presupuesto aproximado de ejecución de las obras se estima en # Ochenta y un mil quinientos euros (81500 €) #

En Cuevas del Becerro a Junio de 2017.

 <p>Colegio Oficial Ingenieros Técnicos Agrícolas de Málaga</p> <p>Fdo. Juan Cruces Fernández.</p>	
N° Colegiado: 428 Nombre: Juan Cruces Fernández Colegio: 428 de C.O.I.T.A.M.A	
Visado Número	Fecha Visado
343/17	24/7/2017
VISADO ELECTRÓNICO	

Proyecto de Actuación para construcción y puesta en marcha de una fábrica de quesos.



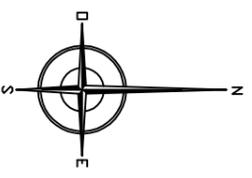
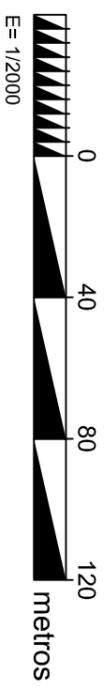
Fecha	Nombre	Firma:	Propietario:
JUNIO-17	EL TECNICO		ROSARIO ORTEGA MORA
Dibujado			
El Ing.T.Ag: JUAN CRUCES			
Número Colegiado: 428			

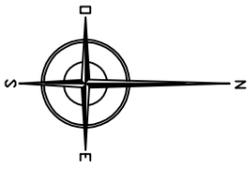
Escala: 1/2000

PARAJE "LAS VENTAS"

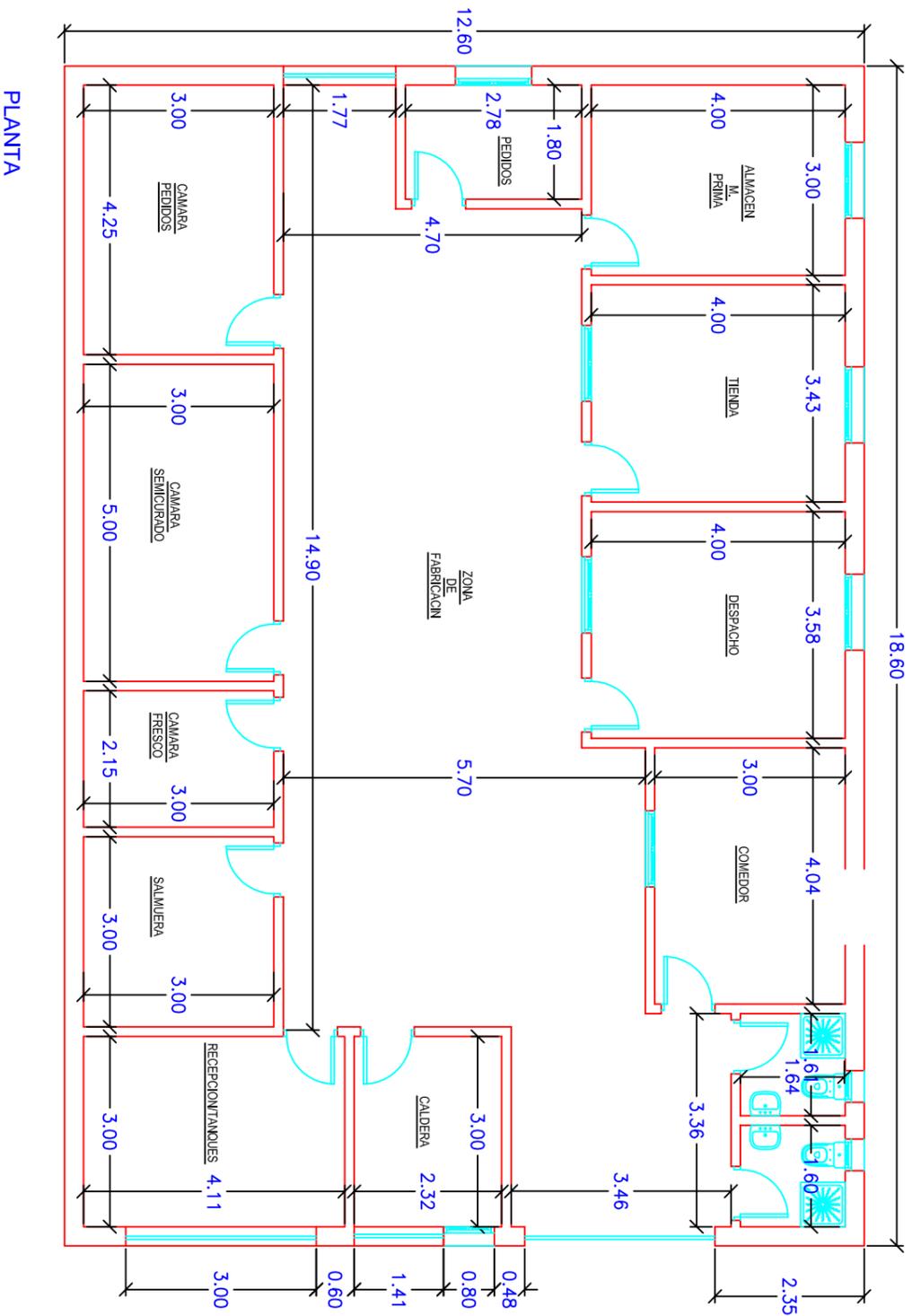
T. M. CUEVAS DEL BECERRO

PLANO 1:
SITUACION
MÁLAGA



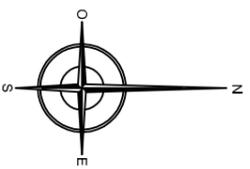
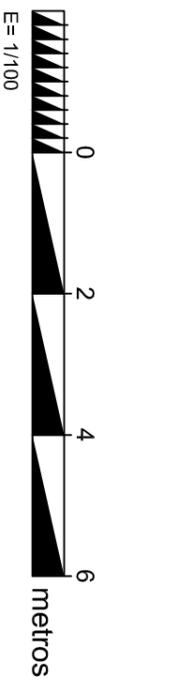


Fecha		Nombre		FIRMA:		Propietario:	
Dibujado JUNIO-17		EL TECNICO				ROSARIO ORTEGA MORA	
El Ing.T.Ag: JUAN CRUCES							
Número Colegiado: 428							
Escala:		PARAJE "LAS VENTAS"				PLANO 2:	
1/1000		T. M. CUEVAS DEL BECERRO				EMPLAZAMIENTO	
						MÁLAGA	



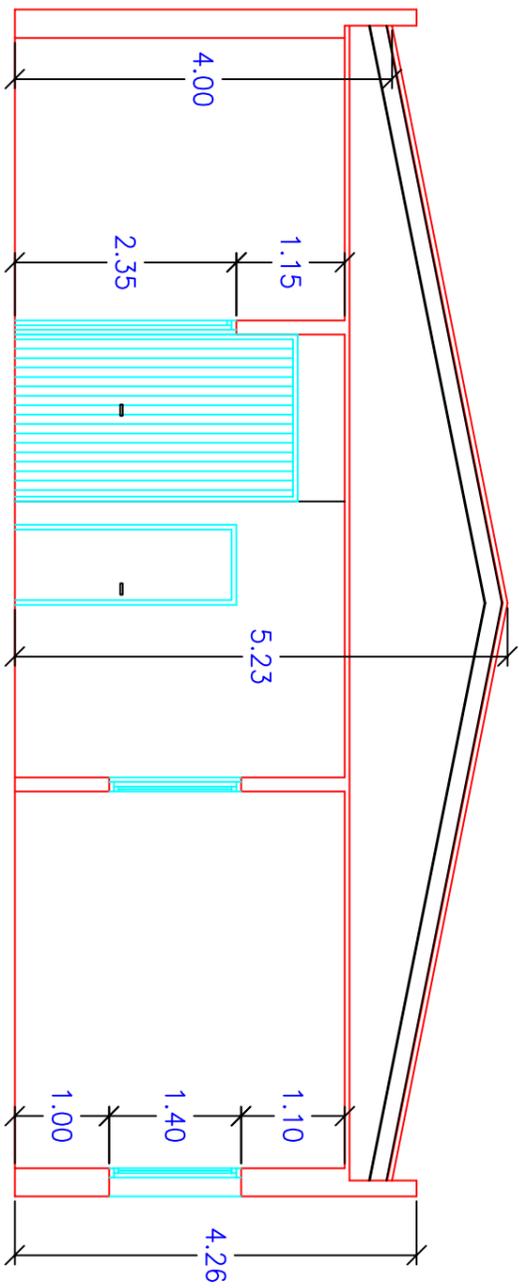
Superficies Estado Actual

ESTANCIA	SUP. UTIL
ESTANCIA	SUP. UTIL
COMEDOR	12.12 m ²
CALDERA	7.00 m ²
ZONA FABRICACION	79.67 m ²
DESPACHO	14.30 m ²
TIENDA	13.70 m ²
ALMACEN M. P	12.00 m ²
ASEO	2.63 m ²
ASEO	2.63 m ²
CAMARA PEDIDOS	12.75 m ²
CAMARA SEMICURADO	15.00 m ²
CAMARA FRESCA	6.45 m ²
SALMUERA	9.00 m ²
RECEPCION TANQUES	12.45 m ²
PEDIDOS	5.00 m ²
TOTAL UTIL	204.70 m ²
TOTAL CONSTRUIDA	234.36 m ²

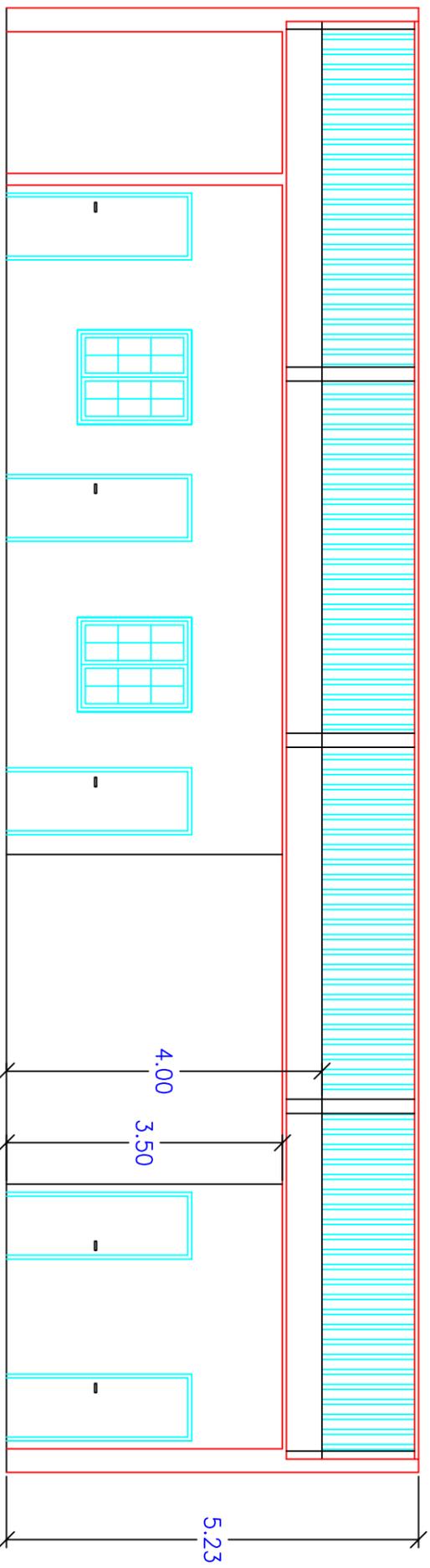


Fecha	Nombre	FIRMA:	Propietario:
Dibujado JUNIO-17	EL TECNICO		ROSARIO ORTEGA MORA
El Ing.T.Ag: JUAN CRUCES			
Número Colegiado: 428			

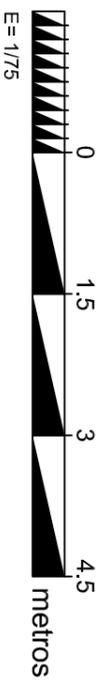
Escala:	1/100	PARAJE "LAS VENTAS"	PLANO 3:
		T. M. CUEVAS DEL BECERRO	DISTRIBUCION/ACOTADOS
			MÁLAGA



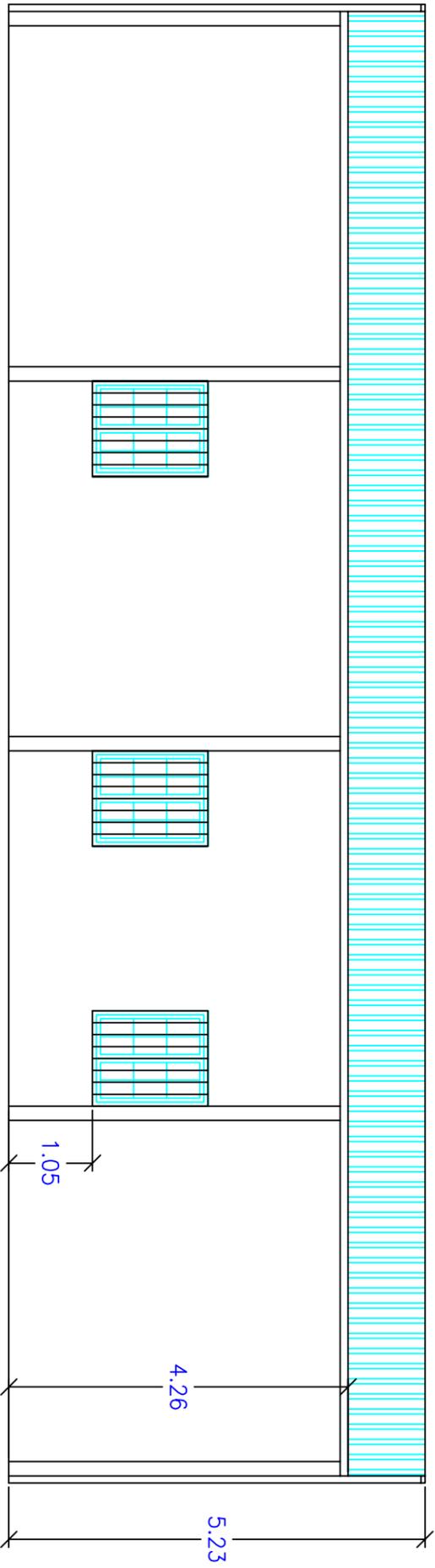
SECCIÓN TRANSVERSAL



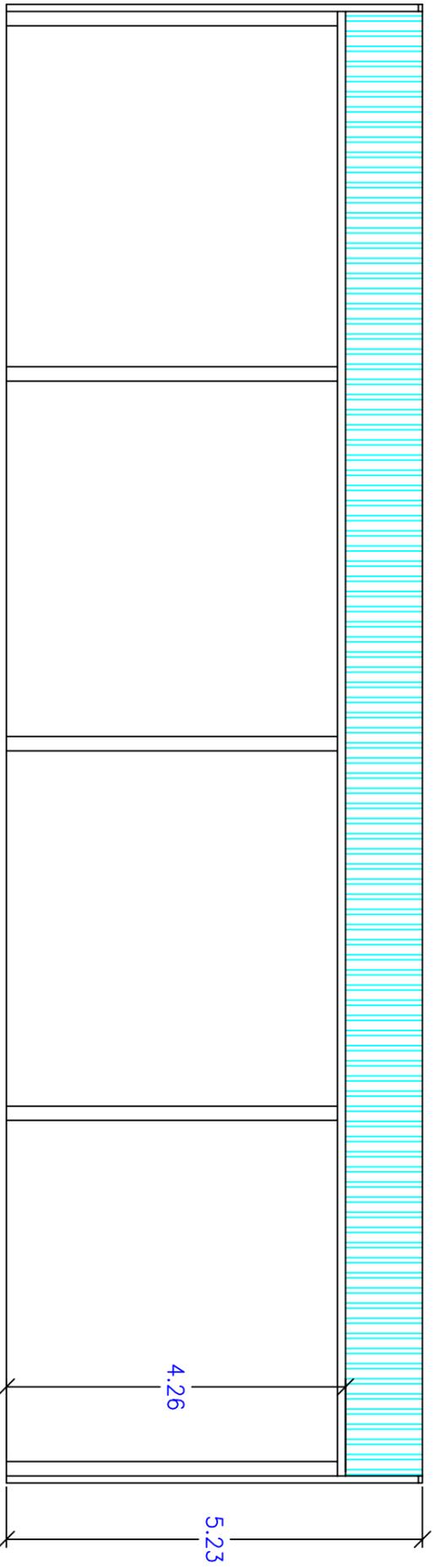
SECCIÓN LONGITUDINAL



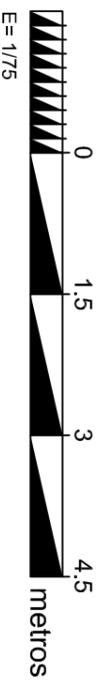
Fecha	Nombre	FIRMA:	Propietario:
JUNIO-17	EL TECNICO		ROSARIO ORTEGA MORA
Dibujado			
El Ing.T.Ag: JUAN CRUCES			
Número Colegiado: 428			
Escala:	PARAJE "LAS VENTAS"		PLANO 4:
1/75	T. M. CUEVAS DEL BECERRO		ALZADOS
			MÁLAGA



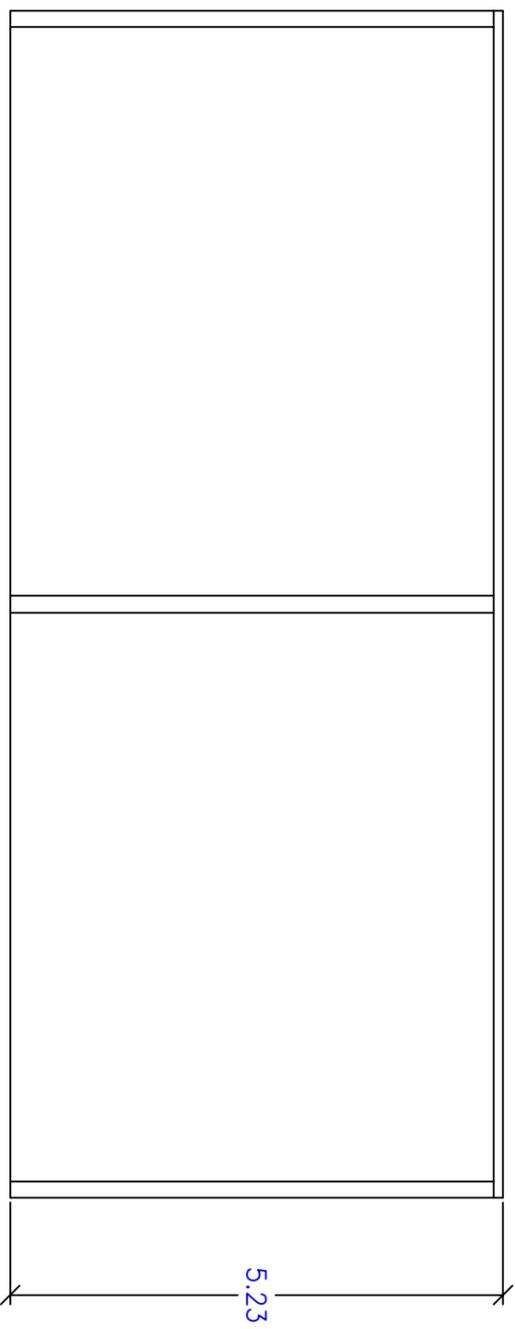
ALZADO POSTERIOR



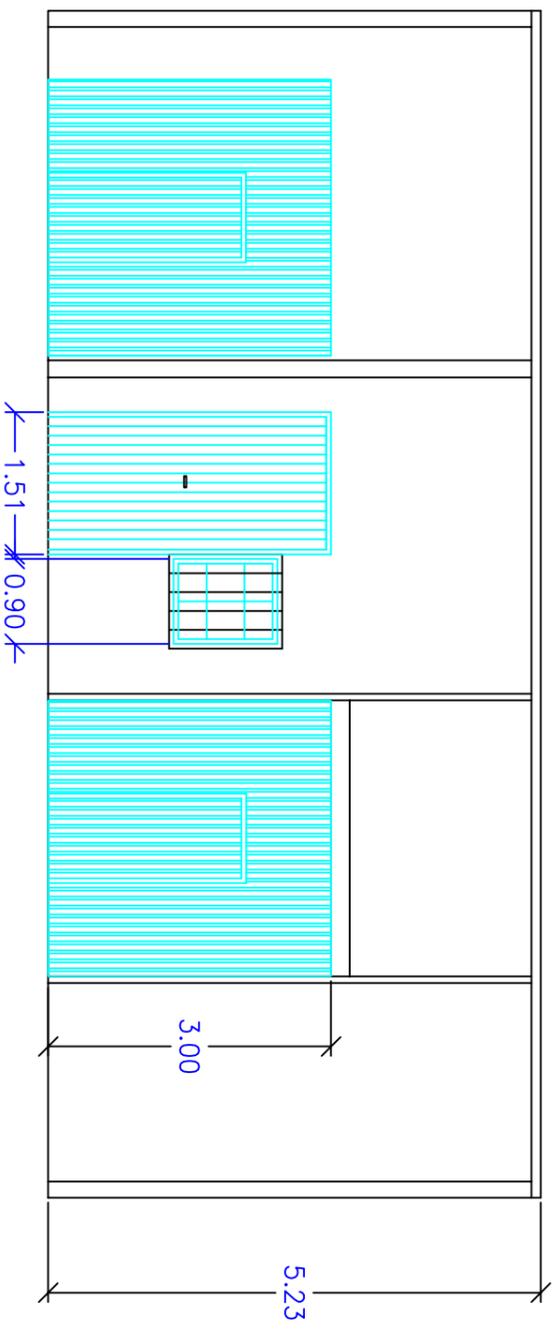
ALZADO PRINCIPAL



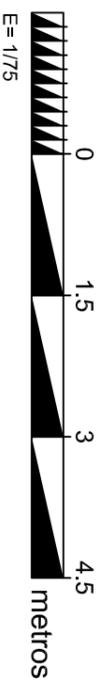
Fecha	Nombre	FIRMA:	Propietario:
JUNIO-17	EL TECNICO		ROSARIO ORTEGA MORA
Dibujado			
El Ing.T.Ag: JUAN CRUCES			
Número Colegiado: 428			
Escala:	PARAJE "LAS VENTAS"		PLANO 5:
1/75	T. M. CUEVAS DEL BECERRO		ALZADOS 2
			MÁLAGA



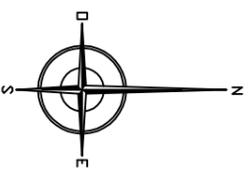
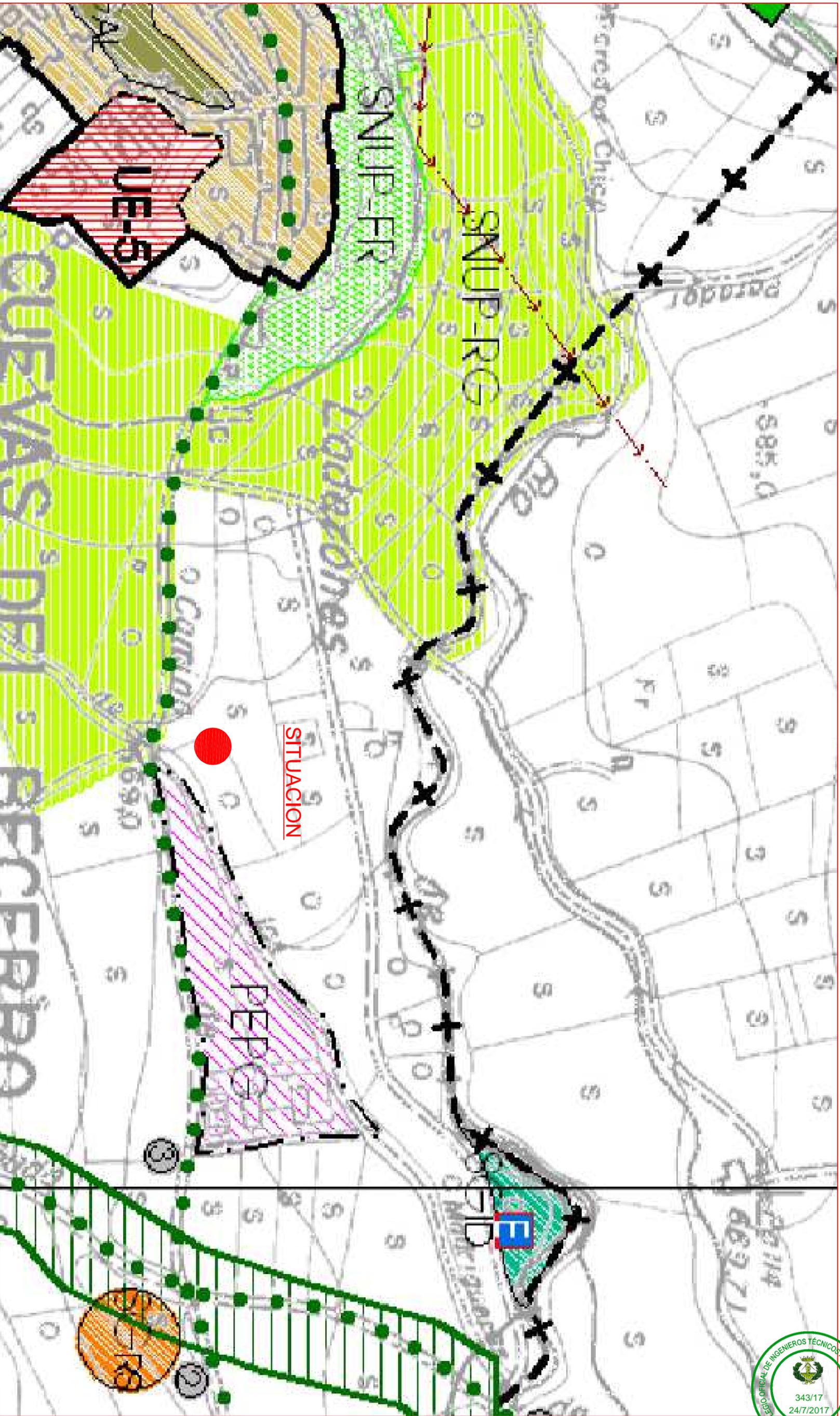
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



ALZADO LATERAL DERECHO



Fecha	Nombre	FIRMA:	Propietario:
JUNIO-17	EL TECNICO		ROSARIO ORTEGA MORA
Dibujado			
El Ing.T.Ag: JUAN CRUCES			
Número Colegiado: 428			
Escala: 1/75		PLANO 6: ALZADOS 3	
PARAJE "LAS VENTAS"		MÁLAGA	
T. M. CUEVAS DEL BECERRO			



Fecha		Nombre		FIRMA:		Propietario:	
Dibujado JUNIO-17		EL TECNICO				ROSARIO ORTEGA MORA	
El Ing.T.Ag: JUAN CRUCES							
Número Colegiado: 428							
Escala:		PARAJE "LAS VENTAS"				PLANO 7:	
S/E		T. M. CUEVAS DEL BECERRO				P.G.O.U.	
						MÁLAGA	